

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sicklahus

716418-7184

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	
Redovisningsprinciper	8
Intäkter och kostnader	9-10
Anläggningstillgångar	10-12
Planerat underhåll	13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus 716418-7184 får härmed avge årsredovisning för 2016. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1984-04-30 och har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 avslutades bergvärmeinstallationen och fjärrvärmen kopplades bort. Besiktning av installationen har skett i olika etapper och den slutliga injusteringen ska vara klar under det första halvåret 2017 då även slutbesiktningen ska göras.

Under 2016 avslutades även installationen av nya frånluftsfläktar med värmeåtervinning som är kopplad till bergvärmeinstallationen. Återvinningen av frånluften från lägenheterna används till att värma upp tappvarmvattnet och att återladda borrhålen för att få en bättre verkningsgrad på bergvärmepumparna.

Efter installationen av de nya frånluftsfläktarna har arbetet med injustering av OVK (obligatorisk ventilations kontroll) påbörjats. Det har visat sig att det har funnits den del fel i ventilationskanaler som måste åtgärdas och att en del lägenheter har haft förbyggda kontrollidon i kök. Alla dessa fel måste åtgärdas innan vi kan få en godkänd OVK för våra fastigheter. Det är lägenhetsinnehavarens ansvar att inga kontrollidon är förbyggda eller satta ur spel. Om så är fallet måste detta åtgärdas och kostnaden för detta faller på lägenhetsinnehavaren eftersom man inte får förändra installationer som hör till fastigheten. Föreningen har ett vite hängande över sig för att OVK ska bli godkänd, därför är det viktigt att alla ger tillträde till sina lägenheter så att kontroll kan utföras och att de som fått anmärkning åtgärdar de felaktiga installationerna.

Fastigheterna kräver hela tiden ett löpande underhåll. För att få kontroll över detta har föreningen gjort en genomgång och upprättat en åtgärdsplan för fastigheternas underhåll. I detta ligger bland annat att kontrollera gamla kallvattenledningar och att löpande byta ut dessa.

Föreningen underhåller gårdarna löpande och utför föryngringsarbete där detta behövs. Ett arbete som var nödvändigt efter bergvärmeinstallation var att finplanera grönytor.

Under 2016 renoverade vi en av hissarna på AV 61.

Som styrelsen informerade om på stämman 2016 har låsningen av våra sophus sets över och även möjligheten till kameraövervakning av dessa. Det har visat sig att obehöriga har använt våra hus för hushållssopor och att det har förekommit att personer genomgått soporna och övernattat i husen. Därför har cylindrarna bytts ut för att möjliggöra att alla sophus ska kunna vara låsta.

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Nacka kommun, Stockholm och består av 3 fastigheter, Sicklaön 261.1, Sicklaön 263.1 byggår 1948-49 och Sicklaön 265.4 byggår 1957. De förvärvades 1984-09-01 av Atlas Copco som använt dem som tjänstebostäder till sina anställda. Fastigheterna finns på adresserna Sickla Strand och Atlasvägen, Nacka.

Fastighetsförsäkring med fullvärdegaranti är tecknad med Stockhoms Stads Brandförsäkringskontor.

Totala ytan uppgår till 20 894 kvm varav hyresrätter 913,5 kvm och lokaler 2 852 kvm

Antalet bostadsrätter utgör 293, hyresrätter 16 st och lokaler 59 st.

Under året har 29 st överlåtelser skett.

Styrelse och revisorer

Styrelseledamöter

Bengt Sundberg	Ordförande
Henrik Unosson	Sekreterare
Erik Rådström	Ekonomi
Sara Ejdehag	Information (avgick ur styrelsen 1 september 2016)
Roger Alsin	Lokaler/juridik (avgick ur styrelsen 1 oktober 2016)

Styrelsesuppleanter

Greshon Geffen	
Christer Andersson	
Christina Boughton Smith	(Hyr ut i andra hand sedan mars 2017)

Revisor, externa

Christina Gotting	Gotting Revision AB
-------------------	---------------------

Revisor, intern

Gunnar Lindqvist

Revisorsuppleant, intern

Eva Stiwert

Fastighetsförvaltning

Såväl teknisk som ekonomisk förvaltning sker i egen regi

Styrelsesammanträden

Under året har 11 st protokollförda sammanträden hållits. I dessa ingår arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.



Flerårsöversikt, (tkr)

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	Belopp i Tkr 2012-12-31
Nettoomsättning	10 954	10 644	10 647	10 500	10 440
Resultat efter finsansiella poster	-1 326	-3 333	-1 560	-1 776	40
Balansomslutning	84 262	83 917	49 804	45 551	43 921
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	450	410	410	410	410
Soliditet %	44,2	45,7	84,1	94,2	96,5

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	20 087 657	29 087 651	1 000 000	-8 306 639	-3 332 781	37 535 888
Disposition av föreg års resultat				-3 332 781	3 332 781	-
Avsättning till yttre fond			500 000	-500 000		-
Årets resultat					-1 325 782	-1 325 783
Vid årets slut	20 087 657	29 087 651	1 500 000	-12 139 420	-1 325 782	36 210 105

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-12 139 420
Årets resultat	-1 325 782
Summa	-13 465 202
I ny räkning överförs	-13 465 202
Summa	-13 465 202



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 137 867	10 644 177
Övriga verksamhetsintäkter	3	251 315	309 343
Totala intäkter		11 389 182	10 953 520
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader lägenheter		-49 815	-42 376
Underhållskostnader lokaler		-456 196	-259 148
Underhållskostnader fastighet	4	-1 725 312	-2 642 991
Driftskostnader	5	-6 724 627	-7 973 774
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-863 746	-669 063
Personalkostnader	7	-324 213	-523 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 121 792	-1 996 075
Rörelseresultat		-876 519	-3 153 417
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		463	515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-449 726	-179 879
Resultat efter finansiella poster		-1 325 782	-3 332 781
Resultat före skatt		-1 325 782	-3 332 781
Årets resultat		-1 325 782	-3 332 781



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	37 317 356	38 760 166
Bergvärme	9	27 248 018	24 655 576
Ventilation	10	15 790 516	17 694 407
Markanläggningar	11	525 232	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	134 177	106 158
		81 015 299	81 216 307
Summa anläggningstillgångar		81 015 299	81 216 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		566 292	598 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		352 673	336 533
		918 965	935 132
Kassa och bank		2 327 747	1 765 510
Summa omsättningstillgångar		3 246 712	2 700 642
SUMMA TILLGÅNGAR		84 262 011	83 916 949



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		20 087 657	20 087 657
Uplåtelseavgifter		29 087 651	29 087 651
Fond för yttre underhåll		1 500 000	1 000 000
		50 675 308	50 175 308
Fritt eget kapital			
Vinst eller förlust föregående år		-12 139 420	-8 306 639
Årets resultat		-1 325 782	-3 332 781
		-13 465 202	-11 639 420
Summa eget kapital		37 210 106	38 535 888
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	45 000 000	39 000 000
		45 000 000	39 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		789 685	3 853 930
Övriga kortfristiga skulder		-	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 262 220	2 522 131
		2 051 905	6 381 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 262 011	83 916 949



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-1 325 782	-3 332 781
Avskrivningar inkl utrangeringar	2 121 792	1 996 075
	<u>796 010</u>	<u>-1 336 706</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	796 010	-1 336 706
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 166	10 225
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 329 155	-2 080 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 516 979	-3 407 407
Investeringsverksamheten	-1 920 784	-36 853 506
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 920 784	-36 853 506
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000 000	39 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 000 000	39 000 000
Årets kassaflöde	562 237	-1 260 913
Likvida medel vid årets början	1 765 510	3 026 423
Likvida medel vid årets slut	2 327 747	1 765 510



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader, stomme och grund	100
Byggnader, komponenter inklusive om- och tillbyggnader	10-50
Bergvärme	20-100
Ventilation	80
Maskiner och inventarier	5-20

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.



Not 2 Föreningens intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	-7 239 638	-6 807 352
Hyror hyresrätt	-1 122 294	-1 225 658
Hyror lokaler	-2 309 935	-2 306 567
Hyror parkering	-466 000	-304 600
Summa	-11 137 867	-10 644 177

Not 3 Övriga verksamhetsintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-40 907	-53 565
Påminnelse- och aviseringsavgifter	-34 864	-33 278
Köksfläktar	-115 400	-202 800
Bredband	-10 000	-12 000
Andrahandsuthyrning	-42 550	-
Försäljning nyckelbrickor	-7 594	-7 700
Summa	-251 315	-309 343

Not 4 Underhållskostnader fastighet

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnadsarbeten	260 777	415 250
Installation VVS	349 513	720 177
Elanläggningar	256 882	121 864
Ventilation	265 999	774 957
Reparationer försäkringsärende	325 116	149 403
Övriga underhållskostnader (målning, lås, elartiklar mm)	267 025	461 340
	1 725 312	2 642 991

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Vatten	1 014 837	975 273
Elavgifter	2 588 482	978 615
Fjärrvärme	156 681	3 209 683
Sophantering	425 697	422 801
Städning	314 500	315 000
Snöröjning	141 880	129 713
Kabel-TV, bredband	644 942	644 756
Fastighetsskatt och försäkring	739 072	701 036
Yttre miljö, extra arbeten grönområden	349 065	312 817
Övriga driftskostnader	349 471	284 080
Summa	6 724 627	7 973 774



Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tele- och datakommunikation	55 207	55 242
Kontorsmaterial inkl kopiator	17 123	20 928
Förvaltningskostnader	75 007	33 556
Administration. ekonomi och kansli	598 533	489 169
Extern revision	48 625	42 625
Övriga externa kostnader	69 252	27 543
Summa	863 747	669 063

Not 7 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	220 000	220 000
Extra personal	27 000	167 500
Summa ersättningar	247 000	387 500
Sociala kostnader	76 857	115 519
Summa ersättningar inkl sociala kostnader	323 857	503 019

Not 8 Byggnader och mark inkl. om- och tillbyggnader

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	59 486 297	55 751 439
Nyanskaffningar	43 330	3 734 858
Omklassificering till markanläggning	-431 500	-
Vid årets slut	59 098 127	59 486 297
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-20 726 131	-19 676 004
Årets avskrivning	-1 054 640	-1 050 127
Vid årets slut	-21 780 771	-20 726 131
Redovisat värde vid årets slut	37 317 356	38 760 166
Varav mark	9 046 000	9 046 000

Taxeringsvärde 259 212 000 kr varav mark 113 232 000 kr

Not 9 Bergvärme

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	25 279 644	7 150 308
Inköp	3 385 800	18 129 336
Vid årets slut	28 665 444	25 279 644
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-624 068	-
Årets avskrivningar	-793 358	-624 068
Vid årets slut	-1 417 426	-624 068
Redovisat värde vid årets slut	27 248 018	24 655 576

Not 10 Ventilation

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 918 387	2 112 300
Nyanskaffningar	682 094	15 806 087
Krediteringar tillhörande 2015 erhållna 2016	-2 383 270	-
Vid årets slut	16 217 211	17 918 387
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-223 980	-
Årets avskrivning	-202 715	-223 980
Vid årets slut	-426 695	-223 980
Redovisat värde vid årets slut	15 790 516	17 694 407

Not 11 Markanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Omklassificering från mark	431 500	-
Nyanskaffningar	144 086	-
Vid årets slut	575 586	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning	-50 354	-
Vid årets slut	-50 354	-
Redovisat värde vid årets slut	525 232	-



Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	654 957	622 306
Nyanskaffningar	48 744	32 650
Avyttringar och utrangeringar	-26 175	-
Vid årets slut	677 526	654 956
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-548 799	-450 898
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	26 175	
Årets avskrivning	-20 725	-97 900
Vid årets slut	-543 349	-548 798
Redovisat värde vid årets slut	134 177	106 158

Not 13 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i>	2016-12-31	2015-12-31
SEB	0,39	5 000 000	5 000 000
SEB	0,35	5 000 000	5 000 000
SEB	0,48	5 000 000	5 000 000
SEB	0,95	8 000 000	8 000 000
SEB	1,18	8 000 000	8 000 000
SEB	1,78	8 000 000	8 000 000
SEB	0,47	6 000 000	-
		45 000 000	39 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna kostnader avseende investering Bergvärme och Ventilation	109 622	1 125 000
Förutbetalda hyror och avgifter	188 339	185 245
Upplupen fastighetsskatt och fastighetsavgift	542 222	524 000
Upplupna driftskostnader och underhållskostnader	317 524	581 516
Förutbetalda garantihyror	74 513	73 228
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader	-	3 142
	1 262 220	2 522 131

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	56 466 400	56 466 400

ag

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och verksamhetsplan 2017

När stambytena genomfördes på Sickla Strand byttes inte köksavlopp på ettorna på bottenvåningarna ut. Dessa har sin genomföring genom taken till källargångarna och kan därför lätt kontrolleras. När behov uppstår byter vi dessa.

Dagvattenledningarna för fastigheterna på Sickla Strand byggdes på 40-talet. Vi har påbörjat ett utbyte av dagvattenledningarna och har nu snart gjort klart utsidorna av fastigheterna. Kvar är byte av ledningarna på Sickla Strand utsida 7-11, samt alla innergårdar 7-86. Arbetet är planerat att göras i etapper och beräknas att fortgå 4-5 år fram i tiden.

När stambytena genomfördes på Sickla Strand byttes inte köksavlopp på ettorna på bottenvåningarna ut. Dessa har sin genomföring genom taken till källargångarna och kan därför lätt kontrolleras. När behov uppstår byter vi dessa.

Dagvattenledningarna för fastigheterna på Sickla Strand byggdes på 40-talet. Vi har påbörjat ett utbyte av dagvattenledningarna och har nu snart gjort klart utsidorna av fastigheterna. Kvar är byte av ledningarna på Sickla Strand utsida 7-11, samt alla innergårdar 7-86. Arbetet är planerat att göras i etapper och beräknas att fortgå 4-5 år fram i tiden.

Efter det att alla injusteringar är gjorda kommer slutbesiktning av frånluftsfläktar med värmeåtervinning och bergvärme att göras.

Arbetet med att få en godkänd OVK (obligatorisk ventilations kontroll) ska slutföras och alla lägenheter ska vara åtgärdade. De lägenheter där tillträde inte har getts kommer föreningen att ansöka om handräckning från kronofogden med hjälp av låssmed för att kunna utföra kontrollen så att vårt vite för föreningen kan avskrivas.

Som en bonuseffekt av bergvärmeinstallationen kan vi nu erbjuda några av våra lokalhyresgäster kyla. Livbojen Sickla Strand 21 och Strandsalongen Sickla Strand 66 har tackat ja till detta och installationen kommer att vara klar under 2017.

Fastigheterna kräver hela tiden ett löpande underhåll, det samma gäller gårdarna. För att få kontroll över detta har föreningen gjort en första genomgång och upprättat en åtgärdsplan för fastigheternas underhåll.

Föreningen har efter försäljning 2017, 15 hyreslägenheter, många av dessa har inte renoverats på länge varför det finns ett behov att se över renoveringsläget och påbörja underhållsrenovering av lägenheterna.

I samband med bergvärmeinstallationen dimensionerades elen så att föreningen även skulle kunna ta över distribution av el till alla lägenheter. En fortsatt översyn om detta är ekonomiskt försvarbart och möjligt fortsätter.

Föreningen håller på att se över föreningens lokalinnehav och om någon eller några är möjliga att bygga om till lägenheter istället och sälja dessa. En första bygglovs anmälan är gjort för föreningens kansli på Sickla Strand 73. Vilket innebär att föreningens kansli kommer att flytta till en lokal på Atlasvägen 61 under våren 2017.

Föreningen kommer fortsätta att se över möjligheten till installation av övervakningskameror i sophusen och att dessa kommer att låsas under 2017 när alla cylindrar och låskistor byts ut.

Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar, dvs hur stor andel av total tillgångar som är finansierat med eget kapital.



Underskrifter

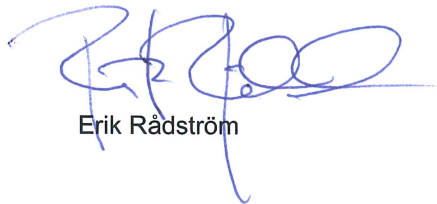
Nacka 2017-03-28



Bengt Sundberg
Styrelseordförande



Henrik Unosson

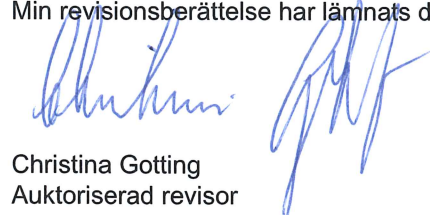


Erik Rådström

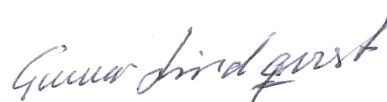
Sara Ejdehag
Avgick ur styrelsen 1 september 2016

Roger Alsin
Avgick ur styrelsen 1 oktober 2016

Min revisionsberättelse har lämnats den *April* 2017



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Gunnar Lindqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sicklahus
Org nr 716418-7184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus för år 2016. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sicklahus för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

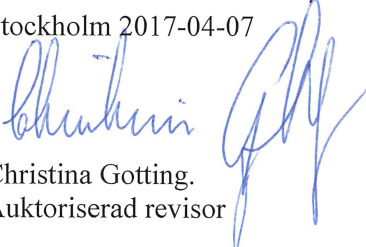
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

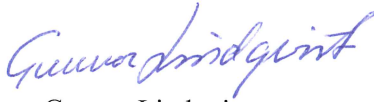
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-04-07


Christina Gotting.
Auktoriserad revisor


Gunnar Lindqvist